

Włodzimierz Mielczarek*, Jerzy Walewicz*

GOSPODARKA SPÓŁDZIELCZYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
W ROBOTNICZEJ MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"OSIEDLE MŁODYCH" W ŁODZI W LATACH 1976-1982

1. Uwagi wstępne

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, mimo stałego wzrostu jej znaczenia, nadal pozostaje na uboczu zagadnień inwestycyjno-budowlanych. Na taki stan rzeczy wpływa zarówno ciągła presja społeczeństwa, które jedynie w nowym budownictwie upatruje możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, jak i przyjęte rozwiązania w realizacji polityki mieszkaniowej państwa, które starając się wyjść naprzeciw potrzebom społecznym (przy ograniczonej ilości środków) - zdecydowanie preferują rozwój nowego budownictwa, nie przywiązując dostatecznej wagi do racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W rezultacie szereg budynków mieszkalnych, wskutek niedostatecznych lub spóźnionych nakładów kierowniczych oraz utrzymanie ich stanu technicznego, stanęło lub wkrótce stanie u progu "śmierci technicznej", co w konsekwencji spowoduje konieczność zwiększenia tempa rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego w celu zapewnienia mieszkań dla ludności z tychże domów¹.

Zagrożenia wynikające z postępującej dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych odnoszą się nie tylko do starego budownictwa,

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UL.

¹ J. G o r y ń s k i, Stan klęski mieszkaniowej, "Polityka" 1984, nr 3.

lecz coraz wyraźniej stają przed spółdzielczością mieszkaniową, będącą głównym dysponentem budowanych po II wojnie mieszkań w miastach. O ile bowiem w roku 1956 udział spółdzielczości mieszkaniowej w budownictwie mieszkaniowym wyniósł zaledwie 1,6%, w roku 1960 - 18%, to w 1982 r. udział ten stanowił już ok. 56%. Tak szybki wzrost udziału spółdzielczego budownictwa w budownictwie nowym spowodował, iż jego udział w całości zasobów mieszkaniowych w miastach wzrósł w tym okresie z 0,7% w roku 1960 do ok. 32% w 1982 r. W ciągu 22 lat zasoby spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego powiększyły się zatem wielokrotnie².

Powyższe dane oznaczają, że w 1982 r. więcej niż co drugi mieszkaniec miast polskich zamieszkiwał w mieszkaniu spółdzielczym, co wyraźnie uwidacznia rangę problemu eksploatacji tych zasobów. Niewłaściwa eksploatacja tychże zasobów oraz złe ich utrzymanie może w znacznym stopniu pogarszać warunki mieszkaniowe ludności, prowadząc w konsekwencji do przyspieszonej dekapitalizacji budynków mieszkalnych ze wszystkimi społecznymi i ekonomicznymi skutkami wynikającymi z tego stanu rzeczy.

Problematyka gospodarowania zasobami mieszkaniowymi dotyczy:

- eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych oraz działalności pomocniczej,
- utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym,
- modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Ze względu na fakt, iż roboty modernizacyjne w zasobach mieszkaniowych, tzn. zabiegi mające eliminować zużycie społeczne tychże zasobów, stanowią w spółdzielczym budownictwie niewielki margines, problematyka poruszana w niniejszym artykule odnosić się będzie jedynie do dwu pierwszych z wyżej wymienionych aspektów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi. Ocena gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiąca cel naszego opracowania, przeprowadzona z punktu widzenia gospodarki finansowej, dotyczyć będzie RMSM "Osiedle Młodych" w Łodzi w okresie lat 1976-1982.

² Obliczenia własne na podstawie: Rocznik statystyczny 1983, GUS, Warszawa 1983, tabl. 613 i 620, s. 392-400; R. J a j - s z c z y k, Spółdzielczość mieszkaniowa - nadzieje a możliwości, Warszawa 1981, tabl. 11.

II. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

RMSM "Osiedle Młodych" w Łodzi

RMSM "Osiedle Młodych" rozpoczęła swą działalność w roku 1957 (do 1961 r. pod nazwą Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle Młodych"). W pierwszych latach swej działalności, budownictwo mieszkaniowe firmowane przez "Osiedle Młodych" realizowane było na osiedlu Pojezierska (w 1959 r. oddano na tym osiedlu 132 mieszkania) oraz osiedlu Karolew, a w kolejnych latach także na innych osiedlach jak na przykład: Żubardź, Dąbrowa czy też im. M. Kopernika (Dworzec Kaliski). Liczba zarejestrowanych członków spółdzielni wzrosła z 283 w 1957 r. do 14 619 w 1982 r. (stan na dzień 31 XII)³. Spółdzielnia "Osiedle Młodych" jest spółdzielnią typu lokatorsko-własnościowego, prowadzącą działalność inwestycyjno-eksploatacyjną i obejmuje swym zasięgiem następujące osiedla: im. M. Kopernika, Karolew (I-V), Pienista, Pojezierska oraz szereg zasobów (w 1982 r. 24 budynki) administrowanych w systemie powiernictwa, które należą do różnych spółdzielni ("Bawełna", LSM "Ogniwo", "Polesie", "Lokator"). RMSM "Osiedle Młodych" jest jedną z większych spółdzielni działających na terenie miasta i administruje ponad 12 tys. mieszkań. Stan zasobów mieszkaniowych (własnych i administrowanych) w okresie lat 1976-1982 przedstawiają dane zawarte w tab. 1.

Z danych zawartych w tabeli wynika, że w omawianym okresie zasoby mieszkaniowe nie wzrosły w znaczącym stopniu. Wprawdzie wzrost liczby budynków wynosił 152,5% (wzrost liczby budynków z 200 w 1976 r. do 505 w 1982 r.), jednak w tym samym czasie liczba lokali wzrosła zaledwie o 9% (przeciętnie 168 lokali rocznie), zaś powierzchnia tychże lokali o 12% (przeciętnie o 9883 m² p. u. rocznie). Opisana wyżej sytuacja obrazuje jednocześnie średnią powierzchnię użytkową lokali oddawanych do użytku w latach 1976-1982 (głównie mieszkalnych), wynoszącą 59 m² (średnia powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła w RMSM w 1976 r. 44,1 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosząca w RMSM w 1982 r. 45,5 m² była większa od średniej wojewódzkiej wynoszącej 43,6 m²,

³ Analizy działalności gospodarczej RMSM "Osiedle Młodych".

Stan zasobów mieszkaniowych (własnych i administrowanych) w latach 1976-1982

Wyszczególnienie	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
A. Zasoby własne							
Liczba budynków ogółem	200	298	320	444	401	475	505
- mieszkalnych	164	163	288	412	368	437	465
- użytkowych	36	35	32	32	33	38	40
Liczba lokali (ogółem)	11 152	11 167	10 356	10 548	10 605	12 083	12 161
- mieszkalnych	10 703	10 715	9 801	9 993	9 968	11 337	11 365
- użytkowych	449	452	555	555	637	746	796
Liczba izb w lokalach mieszkalnych	32 889	33 098	31 009	32 001	31 862	36 023	36 198
Powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	491 913	494 080	471 017	491 910	485 716	546 331	551 210
- mieszkalnych	466 704	468 390	444 309	460 812	457 328	514 551	517 586
- użytkowych	25 209	25 690	26 708	31 098	28 388	31 780	33 624
Powierzchnia użytkowa lokali ogrzewanych centralnie (w m ²)	488 450	490 228	467 560	486 564	428 131	542 012	546 501
Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody (w m ²)	379 588	388 477	364 591	381 094	377 619	434 842	437 877
Powierzchnia użytkowa lokali korzystających z dźwigów osobowych (w m ²)	210 242	216 242	192 621	192 621	192 621	225 735	225 745
Liczba dźwigów	159	163	147	147	147	170	170

B. Zasoby obce ^a							
Liczba budynków (ogółem)	30	33	33	33	33	24 ^b	24
- mieszkalnych	27	29	29	29	29	23	23
- użytkowych	3	4	4	4	4	1	1
Liczba lokali (ogółem)	1 224	1 226	1 226	1 226	1 226	1 059	1 059
- mieszkalnych	1 132	1 167	1 167	1 167	1 167	985	985
- użytkowych	92	99	99	99	99	74	74
Liczba izb w lokalach mieszkalnych	3 563	3 677	3 677	3 677	3 677	3 177	3 177
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem (w m ²)	51 268	53 278	53 278	53 278	53 278	43 903	43 903
- mieszkalnych	47 522	49 329	49 329	49 329	49 329	41 063	41 063
- użytkowych	3 746	3 949	3 949	3 949	3 949	2 840	2 840
Powierzchnia użytkowa lokali ogrzewanych centralnie (w m ²)	50 480	52 379	52 379	52 379	52 379	43 294	43 294
Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody (w m ²)	8 318	9 094	9 094	9 094	9 094	8 313	8 318
Powierzchnia użytkowa lokali korzystających z dźwigów osobowych (w m ²)	2 460	3 353	3 353	3 353	3 353	2 460	2 460
Liczba dźwigów	2	3	3	3	3	4	4

^a Zasoby administrowane w trybie powiernictwa.

^b Bez zasobów SM "Ogniwo", które w połowie roku przekazano macierzystej spółdzielni.

Ź r ó d ł o: roczne analizy działalności gospodarczej RMSM "Osiedle Młodych"; opracowanie własne.

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych własnych i administrowanych
(stany na

Wyszczególnienie	Zasoby własne w osiedlach				
	Karolew	Pieni- sta wielo- rodzinne	Pieni- sta jedno- rodzinne	im. M. Koper- nika	Poje- zier- ska
<u>1980</u>					
Liczba budynków mieszkal- nych	64	5	222	18	59
Liczba izb w budynkach mieszkalnych	13644	941	1446	3574	12197
Powierzchnia użytkowa loka- li					
- ogółem (w m ²)	208099	13229	28195	50683	185510
- mieszkalnych (w m ²)	195184	13170	23596	48666	176712
<u>1981</u>					
Liczba budynków mieszkal- nych	64	5	280	19	59
Liczba izb w budynkach mieszkalnych	13644	941	1805	3901	12197
Powierzchnia użytkowa lo- kali					
- ogółem (w m ²)	208099	13229	35427	55510	185544
- mieszkalnych (w m ²)	195184	13170	29668	53493	176722
<u>1982</u>					
Liczba budynków mieszkal- nych	64	5	308	19	59
Liczba izb w budynkach mieszkalnych	13644	941	1979	3901	12198
Powierzchnia użytkowa lo- kali					
- ogółem (w m ²)	208099	14086	39049	55510	185944
- mieszkalnych (w m ²)	195184	13170	32693	53493	176722

Źródło: jak w tab. 1.

Tabela 2

w osiedlach RMSM "Osiedle Młodych" w latach 1980-1982
dzień 31 XII)

Dąbro- wa	razem zasoby własne	Zasoby administrowane						Ogółem
		RSM "Ba- wełna"	LSM	SM "Ogni- wo"	RSM "Pole- sie"	RSM "Loka- tor"	razem zasoby admi- ni- stro- wane	
-	368	18	4	2	1	4	29	397
-	31802	2879	386	114	58	240	3677	35479
-	485716	39124	7365	2010	1183	3596	53278	538994
-	457328	36862	6459	1807	806	3395	49329	506657
10	437	18	-	2	1	4	25	462
3535	36023	2879	-	114	58	240	3291	39314
48522	546331	39124	-	2010	1183	3596	45913	592224
48324	514561	36862	-	1807	806	3395	42870	557431
10	465	18	-	-	1	4	23	488
3535	36198	2879	-	-	58	240	3177	39375
48522	551210	39124	-	-	1183	3596	43903	595113
46324	517586	36862	-	-	806	3395	41063	558649

lecz mniejsza od średniej powierzchni spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie, która w 1982 r. wynosiła $45,6 \text{ m}^2$, nie wspominając już o wynoszącej $50,5 \text{ m}^2$ średniej ogólnopolskiej⁴.

Obok zasobów własnych, RMSM "Osiedle Młodych" przejęła w administrowanie szereg budynków należących do innych spółdzielni. Liczba tych zasobów jest niewielka i systematycznie spada, np. liczba budynków administrowanych przez "Osiedle Młodych" spadła z 33 w latach 1977-1980 do 24 w 1982 r., liczba lokali z 1226 do 1059 zaś powierzchnia użytkowa z $53\,278 \text{ m}^2$ do $43\,903 \text{ m}^2$. Można przyjąć, że zasoby administrowane przez RMSM stanowią ok. 8% (pod względem ilościowym) zasobów własnych. Średnia powierzchnia użytkowa lokali znajdujących się w powiernictwie spółdzielni wynosiła $41,8 \text{ m}^2$ w 1976 r. i $41,5 \text{ m}^2$ w 1982 r., była więc mniejsza niż analogiczne wskaźniki charakteryzujące zasoby własne.

Zamieszczone w tab. 2 dane charakteryzują zasoby mieszkaniowe RMSM "Osiedle Młodych" w układzie osiedlowym.

Dane te pozwalają na precyzyjniejszą charakterystykę zasobów mieszkaniowych spółdzielni z punktu widzenia tworzących je zbiorów osiedlowych (dane odnoszą się do lat 1980-1982).

Największym osiedlem administrowanym przez RMSM "Osiedle Młodych" jest osiedle Karolew, na którym powierzchnia użytkowa budynków wynosiła w 1982 r. $208\,099 \text{ m}^2$, a dalej w kolejności: osiedle im. M. Kopernika ($55\,510 \text{ m}^2$), Dąbrowa ($48\,522 \text{ m}^2$), Pienista jednorodzinna, Pojezierska i Pienista wielorodzinna.

Jeśli chodzi o zasoby administrowane przez RMSM "Osiedle Młodych" w trybie powiernictwa, istotne znaczenie mają jedynie zasoby mieszkaniowe będące własnością RMSM "Bawełna" o powierzchni użytkowej równej w 1982 r. $39\,124 \text{ m}^2$; pozostałe mają niewielkie znaczenie dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

III. Ocena eksploatacji podstawowej i działalności pomocniczej w RMSM "Osiedle Młodych"

Na całość problemu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi (GZM) składa się:

- 1) działalność związana z eksploatacją zasobów mieszkaniowych

⁴ Na ten stan rzeczy wpłynął, jak się wydaje, fakt, że większość zasobów mieszkaniowych spółdzielni pochodzi z lat sześć-

(często także określana w literaturze jako eksploatacja podstawowa lub działalność podstawowa, albo eksploatacja bieżąca) oraz działalność pomocnicza (zwana często usługami gospodarczymi - zajmująca się sprawami związanymi z dostarczaniem ciepła do celów ogrzewczych, dostarczaniem ciepłej wody i eksploatacją dźwigów);

2) utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;

3) modernizacja zasobów mieszkaniowych⁵.

Eksploatacja podstawowa zasobów mieszkalnych polega na wykonaniu wszystkich prac codziennych, które umożliwiają mieszkańcom właściwe korzystanie z budynku i mieszkania oraz jego bezpośredniego otoczenia. Są to więc następujące czynności:

a) przyjmowanie do eksploatacji budynków i urządzeń z nimi związanych oraz sprawowanie nadzoru technicznego nad całością zasobów mieszkaniowych,

b) pielęgnacja zieleni, utrzymanie czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu,

c) zapewnianie mieszkańcom możliwości korzystania z usług komunalnych związanych z mieszkaniem.

Oprócz wymienionych wyżej czynności związanych z tzw. działalnością podstawową, w ramach działalności bieżącej wyodrębnia się działalność pomocniczą związaną z funkcjonowaniem dodatkowych urządzeń oraz z usługami nie występującymi powszechnie w eksploatacji zasobów mieszkaniowych (gospodarka ciepłownicza oraz dźwigowa).

Przez utrzymanie stanu technicznego rozumieć będziemy roboty konserwacyjne i remontowe (remon-

dziesiątych i początków lat siedemdziesiątych, w których to latach obowiązywały dla budownictwa mieszkaniowego w Łodzi standardy powierzchniowe obniżone w stosunku do reszty kraju.

⁵ W artykule niniejszym nie będziemy zajmować się analizą pojęć stosowanych w pracy. Zainteresowanych odsyłamy do artykułu: J. Waliewicz, Wybrane problemy gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi, "Acta Universitatis Lodzensis" 1980, Folia Oeconomica nr 3, s. 45-58 oraz tenże, Zagadnienia gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi na przykładzie województwa miejskiego łódzkiego, (w niniejszym zeszycie). Pojęcia i ich systematykę przyjmujemy za wyżej wymienionym autorem.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
(ceny

Rok	Eksploatacja podstawowa zasobów mieszkaniowych			Działalność centralne ogrzewanie		
	zasoby własne	zasoby admini- stro- wane	ogółem	zasoby własne	zasoby admini- stro- wane	ogółem
A. Koszty w tys. zł						
1976	21 243	2 816	24 065	22 596	2 938	25 534
1977	25 471	2 448	27 919	24 402	3 157	27 559
1978	24 568	2 862	27 430	23 509	3 072	26 581
1979	26 322	3 217	29 539	24 559	4 439	28 998
1980	33 542	3 597	37 139	25 520	3 204	28 724
1981	38 405	3 671	42 076	25 581	3 036	28 617
1982	75 976	7 752	83 728	83 637	5 816	89 453
B. Koszty w %						
1976	33,50	4,44	37,94	35,62	4,63	40,25
1977	35,15	3,38	38,53	33,68	4,36	38,04
1978	35,00	4,08	39,08	33,50	4,38	37,88
1979	35,08	3,81	39,37	32,73	5,92	38,65
1980	40,52	4,34	44,86	30,83	3,87	34,70
1981	43,24	4,13	47,37	28,80	3,42	32,22
1982	33,18	3,38	36,56	36,52	2,54	39,06

Ź r 6 d ł o: dane z RMSM "Osiedle Młodych"; opracowanie własne.

Tabela 3

w RMSM "Osiedle Młodych" w latach 1976-1982
bieżące)

pomocnicza (usługi gospodarcze)						Razem zasoby własne	Razem zasoby admini- stro- wane	Ogółem
dostawa ciepłej wody			eksploatacja dźwigów					
zasoby własne	zasoby admini- stro- wane	ogółem	zasoby własne	zasoby admini- stro- wane	ogółem			
9 739	373	10 112	3 656	59	3 715	57 240	6 786	63 426
11 743	365	12 108	4 810	56	4 866	66 426	6 026	72 452
10 616	335	10 951	5 131	88	5 219	63 824	6 357	70 181
11 451	338	11 789	4 564	143	4 707	66 896	8 137	75 033
11 896	342	12 238	4 587	82	4 669	75 545	7 225	82 770
12 786	321	13 107	4 947	74	5 021	81 719	7 102	88 821
42 967	1 123	44 090	9 636	2 062	11 698	212 216	16 753	228 969
15,35	0,59	15,94	5,76	0,09	5,85	90,25	9,75	100,00
13,44	0,51	16,71	6,64	0,08	6,72	91,68	8,32	100,00
15,13	0,48	15,60	7,31	0,12	7,44	90,94	9,06	100,00
15,26	0,45	15,71	6,08	0,19	6,27	89,15	10,85	100,00
14,37	0,41	14,78	5,54	0,10	5,64	91,27	8,72	100,00
14,39	0,36	14,76	5,57	0,08	5,65	92,00	8,00	100,00
18,76	0,49	19,25	4,21	0,90	5,10	92,68	7,32	100,00

ty bieżące i kapitałne) mające na celu utrzymanie należytego stanu budynku mieszkalnego.

Pod pojęciem modernizacji zasobów mieszkaniowych rozumiemy nakłady na eliminowanie tzw. zużycia społecznego.

1. Ocena ogólna

Najbardziej ogólne, choć dalece nie wystarczające, wnioski w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi można uzyskać poprzez analizę kosztów podstawowej i pomocniczej działalności eksploatacyjnej. Dane do tego typu analizy można znaleźć w tab. 3.

Dane zawarte w tab. 3 wskazują, że koszty działalności podstawowej i pomocniczej wzrosły w omawianym okresie (ok. 3,5-krotnie), przy czym wzrost wyżej wymienionych kosztów w zakresie zasobów własnych przewyższył wzrost kosztów ogółem (3,7 raza). W tym samym czasie wzrost kosztów w zakresie zasobów administrowanych w trybie powiernictwa wynosił zaledwie 2,7 raza. Zbliżony do poziomu ogólnego wskaźnika wzrostu kosztów można było zaobserwować w dziedzinie eksploatacji podstawowej (wzrost 3,5 raza). W dziedzinie działalności podstawowej: koszty centralnego ogrzewania wzrosły 3,5 raza, koszty ciepłej wody 4 razy, zaś koszty dźwigów 3,1 raza.

Znamienne jest, że szybki wzrost kosztów nie spowodował istotnych zmian w strukturze kosztów. Przy niewielkim spadku udziału kosztów (nie przekraczającym średnio 0,8 punkta procentowego) w dziedzinie eksploatacji podstawowej oraz c.o. i dźwigów, nastąpił wzrost (o ok. 3,3 punkta procentowego) w dziedzinie udziału kosztów ciepłej wody. Dane zawarte w tab. 3 nie pozwalają na wyciągnięcie bardziej interesujących wniosków, bowiem odnoszą się do bezwzględnego poziomu kosztów. Z tych też względów dokonano obliczenia kształtowania się poziomu kosztów (według poprzedniego układu) w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej. Informacje na ten temat zawiera tab. 4.

Z danych zawartych w tabeli wynika, iż koszty eksploatacji podstawowej - przeliczonej na 1 m^2 p. u. - wzrosły w omawianym okresie 2,9 raza. Poziom tego wzrostu był analogiczny do poziomu wzrostu zanotowanego w całym spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym w województwie miejskim łódzkim. Poziom wzrostu udziału

T a b e l a 4

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych w zł/1 m² p. u.
(ceny bieżące)

Wyszczególnienie	Koszty eksploatacji zasobów	Centralne ogrzewanie z kotłowni		Ciepła woda z kotłowni		Eksploatacja dźwignów
		własnych	obcych	własnych	obcych	
A. RMSM "Osiedle Młodych"						
I. Koszty eksploatacji 1 m ² p. u.						
1976	47,58	86,06	51,40	-	29,62	19,06
1977	50,96	139,39	50,41	-	30,97	17,81
1978	54,26	85,78	53,23	-	30,88	27,32
1979	58,56	115,62	53,06	-	31,48	24,01
1980	68,23	120,75	52,96	-	31,30	23,82
1981	74,68	-	50,94	-	31,92	23,88
1982	139,00	-	149,78	-	96,97	51,27
II. Wskaźnik dynamiki (1976 = 100)						
1977	107,1	161,9	98,1	-	104,5	93,4
1978	114,0	99,7	103,6	-	104,2	143,3
1979	123,1	134,3	103,2	-	106,3	126,0
1980	143,4	140,3	103,0	-	105,7	125,0
1981	156,9	-	99,1	-	107,8	125,3
1982	292,1	-	291,4	-	327,4	269,0
B. Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa						
I. Koszty eksploatacji 1 m ² p. u.						
1976	50,17	71,02	54,98	26,33	25,50	18,73
1981	77,77	80,51	58,39	26,85	28,44	25,44
1982	146,49	229,73	169,85	86,54	91,43	45,93
II. Wskaźnik dynamiki (1976 = 100)						
1981	155,0	113,4	106,2	101,9	111,5	135,8
1982	292,0	323,5	308,9	328,7	358,5	245,2

Ź r ó d ł o: roczne analizy działalności gospodarczej RMSM "Osiedle Młodych" oraz materiały sprawozdawcze WSM za lata 1981-1982; opracowanie własne.

Jednostkowe koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych
(w cenach

Wyszczególnienie	Płace i narzuty na płace pracowników			Materiały, przedmioty nietrwałe, energia
	administra- cyjno- -biurowych i inżynie- ryjno- techni- cznych	pozo- sta- łych	razem	
A. RMSM "Osiedle Młodych"				
I. Koszty w zł/m² p. u.				
1976	2,16	4,01	6,17	1,64
1981	7,64	17,07	24,71	3,72
1982	9,55	19,56	29,11	9,37
II. Koszty w %				
1976	10,16	18,87	29,03	7,72
1981	10,23	22,86	33,09	4,98
1982	6,87	14,07	20,94	6,74
B. Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa				
I. Koszty w zł/m² p. u.				
1977	4,48	8,10	12,58	4,80
1981	6,49	15,14	21,63	4,53
1982	10,11	22,28	32,39	13,72
II. Koszty w %				
1977	8,57	15,50	24,05	19,18
1981	8,35	19,47	27,81	5,82
1982	6,90	15,21	22,11	9,37

Źródło: materiały statystyczne RMSM "Osiedle Młodych" własne.

Tabela 5

w układzie kalkulacyjnym w latach 1976-1982
bieżących)

Woda i kanalizacja	Wywóz śmieci	Pozostałe koszty	Remonty, konserwacje, amortyzacja	Narzut kosztów łącznych	Odpisy na fundusze	Razem
1,51	0,59	2,20	6,62	1,38	1,14	21,25
3,94	1,58	5,99	23,39	4,78	3,67	74,68
2,84	6,41	16,39	59,99	11,36	3,54	139,00
7,11	2,78	10,35	31,15	6,49	5,36	100,00
5,27	2,11	8,02	35,33	6,40	4,91	100,00
2,04	4,61	11,79	43,15	8,17	2,55	100,00
4,23	1,60	4,58	19,19	3,28	2,04	52,30
4,23	1,82	7,18	27,29	6,86	4,23	77,77
4,37	8,64	8,64	63,18	7,92	5,00	146,49
8,09	3,06	8,76	36,69	6,27	3,90	100,00
5,44	2,34	9,23	35,09	8,82	5,44	100,00
2,98	5,90	5,90	43,13	5,41	3,41	100,00

i Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi; opracowanie

kosztów c.o. RMSM "Osiedle Młodych" był nieco niższy od obserwowanego w woj. miejskim łódzkim (odpowiednio o 2,9 i 3,1)⁶, podobnie jak w wypadku ciepłej wody (3,3 i 3,6). Koszty dźwigów natomiast rosły w RMSM "Osiedle Młodych" szybciej (2,7 raza) niż w województwie (2,4).

Powyższe dane wykazują wzrost kosztów (głównie spowodowany procesami inflacyjnymi), któremu nie towarzyszył odpowiednio duży przyrost zasobów mieszkaniowych, co w rezultacie przyczyniało się do wzrostu jednostkowych kosztów gospodarki zasobami.

Analiza układu kalkulacyjnego kosztu jednostkowego (tab. 5) pozwoli na stwierdzenie, który rodzaj kosztu przyczynił się najbardziej do wzrostu wskaźnika nakładów jednostkowych.

Dane zawarte w tabeli, przedstawiające wskaźnik jednostkowych kosztów eksploatacji w układzie kalkulacyjnym, wykazują że w 1982 r. (w porównaniu do roku 1976) koszt jednostkowy wzrósł 3,5-krotnie. Najsilniej na ten wzrost oddziaływał wzrost kosztów wywozu śmieci (ok. 10-krotny), koszty remontów (ok. 9-krotny wzrost), narzuty (ok. 8-krotny wzrost) oraz wzrost kosztów materiałowych (6-krotny). Ten drastyczny wzrost kosztów spowodował znaczne zmiany w strukturze kosztów, w której nakłady na remonty umocniły swoją, i tak już uprzednio dominującą, pozycję (31,15% w 1976 r. i 43,15% w 1982 r.). Wzrósł także udział kosztów wywozu śmieci i udział narzutów, natomiast udział płac spadł z 29,03% do 20,94%.

Te obserwowane w RMSM "Osiedle Młodych" zmiany pokrywają się z kierunkami zmian obserwowanymi w województwie miejskim łódzkim, w którym na 3,5-krotny wzrost kosztu jednostkowego wpłynął przede wszystkim wzrost kosztów wywozu śmieci (ok. 5-krotny), remontów (ok. 3-krotny) i materiałów (ok. 3-krotny). Te analogiczne co do kierunku, aczkolwiek słabsze co do siły, zmiany spowodowały podobne przekształcenia w strukturze kosztu jednostkowego, (przykładowo: udział płac w spółdzielczości mieszkaniowej woj. miejskiego łódzkiego wynosił w 1982 r. 22,11%, zaś w 1977 r. 24,05%).

⁶ Wskaźniki odnoszą się wyłącznie do c.o. z kotłowni obcych, ponieważ poczynając od roku 1981 "Osiedle Młodych" nie korzysta z własnych kotłowni, niewątpliwie podrażających koszt działalności w tym zakresie.

2. Ocena poszczególnych osiedli wchodzących w skład RMSM "Osiedle Młodych"

Obok przedstawionej powyżej oceny działalności w zakresie eksploatacji podstawowej i pomocniczej, interesująca może stać się analiza tejże działalności dokonana w odniesieniu do poszczególnych osiedli tworzących RMSM "Osiedle Młodych", bowiem może uzupełnić czy uściślić wnioskowanie wypływające z oceny ogólnej. Analiza obejmuje lata 1980-1982 ze względu na zaobserwowany uprzednio fakt, iż szybkie zmiany powodujące przekształcenia strukturalne miały miejsce, praktycznie biorąc, jedynie w latach 1980-1982.

Najbardziej syntetyczną charakterystykę podstawowej i pomocniczej działalności eksploatacyjnej można uzyskać poprzez analizę jej rozliczeń. Dane takie zawiera tab. 6.

Z danych zawartych w tab. 6 wynika, iż w okresie lat 1980-1982 dwa pierwsze lata charakteryzowały się w bilansie dochodów i kosztów saldem ujemnym i dopiero w 1982 r. uzyskano, niewielkie wprawdzie, dodatnie saldo bilansu. Sytuacja wszakże nie może napawać nadal optymizmem, ze względu na fakt rosnących z roku na rok dotacji udzielanych spółdzielni na prowadzoną przez nią działalność eksploatacyjną⁷. Sytuacja ta jest zgodna z tendencjami obserwowanymi w wojewódzkiej spółdzielczości mieszkaniowej, aczkolwiek w RMSM "Osiedle Młodych" skala dotacji (i jej tempa wzrostu) jest nieco mniejsza. Udokumentowana wyżej sytuacja uwidacznia fakt, iż spółdzielczość mieszkaniowa przestała być samowystarczalna, co wynikało z bardzo szybkiego wzrostu kosztów i umiarkowanego tylko wzrostu stawek czynszowych.

Dotowanie zasobów własnych i administrowanych spółdzielni odbywa się na zasadach egalitaryzmu, wszystkie bowiem osiedla są dotowane w wysokości ok. 50% całości swych dochodów.

Dane zawarte w tab. 7 przedstawiają wielkość kosztów gospodarki mieszkaniowej w osiedlach RMSM "Osiedle Młodych" w rozbiću na działalność podstawową i pomocniczą.

⁷ Dotacje w 1982 r. stanowiły 50,2% dochodów ogółem, podczas gdy w 1980 r. wartość dotacji wyniosła zaledwie ok. 17%. Analogiczne wskaźniki dla spółdzielczości mieszkaniowej w woj. miejskim łódzkim wynosiły dla 1982 r. 52,5% i dla 1980 r. 19,3%.

Rozliczenie podstawowej działalności
w Łodzi w latach 1980-
w tys. zł

Wyszczególnienie	Koszt własny sprzedanych usług			19 ogółem
	1980	1981	1982	
A. Zasoby własne w osiedlach				
Karolew	32 502	33 744	77 194	30 232
Pienista - wielorodzinne	1 752	1 888	5 075	1 999
Pienista - jednorodzinne	2 449	3 262	12 585	2 135
Im. M. Kopernika	8 807	9 234	26 894	7 743
Pojezierska	30 035	30 855	81 690	28 115
Dąbrowa ^b	-	2 736	18 778	-
Razem	75 545	81 719	212 216	70 224
B. Zasoby administrowane				
"Bawełna"	5 117	5 168	15 416	4 620
"Lokator"	442	363	1 066	318
LSM	1 194	1 197	-	974
"Polesie"	148	131	271	174
"Ogniwo"	324	243	-	264
Razem	7 225	7 102	16 753	6 370
Ogółem	82 770	88 821	228 969	76 594

^a Przy uwzględnieniu strat lub zysków nadzwyczajnych.

^b Dąbrowa weszła w skład zasobów własnych w połowie 1981 r.

Źródło: analizy działalności gospodarczej RMSM "Osiedle

Tabela 6

eksploatacyjnej RMSM "Osiedle Młodych"
-1982 (wg osiedli)
(ceny bieżące)

Dochody					Nadwyżka (+) ^a Niedobór (-)		
80	1981		1982		1980	1981	1982
w tym dotacje	ogółem	w tym dotacje	ogółem	w tym dotacje			
5 119	33 680	4 538	80 044	38 102	-2 148	-40	+2 886
228	1 602	-172	4 590	2 687	+255	-284	-482
279	3 270	144	12 680	7 092	+290	+11	+101
1 461	9 099	1 541	25 507	14 025	+1 036	-129	-1 378
4 780	30 911	4 228	71 922	35 346	+1 832	+66	+165
-	3 166	-36	18 438	9 753	-	+433	-332
11 867	81 728	10 243	213 181	107 005	-2 979	+57	+960
958	4 098	892	14 313	7 218	-497	-1 070	-1 103
70	237	88	1 114	470	-124	-126	+48
220	1 284	410	-	-	-220	+87	-
14	200	9	372	75	+26	+69	+101
33	163	39	-	-	-40	-80	-
1 295	5 982	1 438	15 799	7 763	-855	-1 120	-954
13 162	87 710	11 681	228 980	114 768	-3 834	-1 063	+6

Młodych" w Łodzi; opracowanie własne.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
w latach
w tys. zł

Wyszczególnienie	Eksploatacja podstawowa zasobów mieszkaniowych			centralne ogrz	
	1980	1981	1982	1980	1981
A. Zasoby własne w osiedlach					
Karolew	14 730	16 418	27 658	11 588	10 785
Pienista - wielo- rodzinne	843	942	2 510	574	600
Pienista - jedno- rodzinne	473	566	2 159	1 317	1 828
Im. M. Kopernika	3 847	4 072	10 736	2 514	2 584
Pojezierska	13 649	14 957	25 339	9 527	9 044
Dąbrowa	-	1 450	7 574	-	740
Razem	33 542	38 405	75 976	25 520	25 581
B. Zasoby admini- strowane					
"Bawełna"	2 631	2 797	7 148	2 107	2 001
ŁSM	502	501	-	1 535	696
"Ogniwo"	130	134	-	47	84
"Polesie"	86	75	99	60	56
"Lokator"	246	164	505	196	199
Razem zasoby obce	3 595	3 671	7 752	3 204	3 036
Ogółem	37 137	42 076	83 728	28 724	28 617

Źródło: dane RMSM "Osiedle Młodych" w Łodzi; obliczenia

Tabela 7

w osiedlach RMSM "Osiedle Młodych" w Łodzi
1980-1982
(ceny bieżące)

Działalność pomocnicza (usługi gospodarcze)						
ewanie	ciepła woda			dźwigi		
1982	1980	1981	1982	1980	1981	1982
32 536	3 861	4 117	12 063	2 323	2 424	4 937
1 568	335	346	997	-	-	-
6 436	659	868	3 990	-	-	-
9 046	1 543	1 660	5 717	1 903	918	1 395
27 552	5 498	5 420	16 513	1 361	1 434	2 246
6 459	-	375	3 687	-	171	1 058
83 637	11 896	12 786	42 967	4 587	4 947	9 636
5 083	309	304	1 123	70	66	2 062
-	-	-	-	-	-	-
-	33	17	-	12	8	-
172	-	-	-	-	-	-
561	-	-	-	-	-	-
5 816	342	321	1 123	82	74	2 062
89 453	12 238	13 107	44 090	4 669	5 021	11 698

własne.

Z danych zawartych w tabeli 7 wynika, iż w wydatkach na poszczególne rodzaje działalności nastąpiły w 1982 r. istotne zmiany w stosunku do lat wcześniejszych pod względem wielkości wydatków (procesy inflacyjne), i niewielkie pod względem ich struktury. Zmiany w strukturze są wyraźniejsze, jeśli chodzi o zasoby własne, w której to grupie wydatki na c.o. w 1982 r. zaczęły stanowić dominującą pozycję (ok. 39%) spychając na drugie miejsce wydatki na eksploatację podstawową (ok. 36%). W latach wcześniejszych sytuacja w tej grupie była odwrotna, aczkolwiek dla zasobów ogółem wydatki na c.o. były w omawianym okresie lat 1976-1982 bardzo zbliżone do wydatków na eksploatację podstawową. Jeśli chodzi o strukturę osiedlową wydatków, to w aspekcie eksploatacji podstawowej dominującą pozycję zajmują wydatki dla osiedli Karolew (36,4%) i Pojezierska (33,3%). Te dwa osiedla zajmowały także czołowe pozycje w aspekcie kosztów działalności pomocniczej. W zasobach administrowanych w trybie powiernictwa jedynie znaczącą pozycję zajmują koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla zasobów RSM "Bawełna".

Informacje zawarte w tab. 7, ze względu na operowanie wartościami bezwzględными, umożliwiają jedynie ogólną charakterystykę oceny. Dokładniejszy obraz sytuacji w tej dziedzinie można sobie wyrobić oceniając dane zawarte w tab. 8, prezentujące koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych w osiedlach RSM "Osiedle Młodych" w przeliczeniu na 1 m² p. u.

Dane zawarte w tabeli wskazują, iż najwyższy koszt jednostkowy eksploatacji podstawowej miał miejsce na osiedlu im. M. Kopernika i to zarówno w 1980 r., jak i w 1982 r. Na taki stan rzeczy wpłynął niewątpliwie charakter tego osiedla składającego się głównie z domów 11-kondygnacyjnych, rozproszonych dosłownie w różnych częściach miasta, mimo że zasadniczą ich część zlokalizowana została w rejonie Dworca Kaliskiego. Sytuacja ta niewątpliwie miała wpływ na wysokość kosztów jednostkowych na tym osiedlu aczkolwiek zasadniczą przyczyną tak dużego kosztu (znacznie odbiegającego od średniej) był wzrost opłat podatku od nieruchomości, który nie był płacony w przeciągu trzech minionych lat. W roku 1982 nastąpiło rozliczenie z Wydziałem Finansowym i cała niedopłacona suma obciążyła ten rok.

Na kolejnych, pod względem wysokości tego wskaźnika, miejscach sytuowały się osiedla: Pojezierska, Karolew i Dąbrowa. Po-

Tabela 8

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlach RMSM "Osiedle Młodych" w Łodzi
w latach 1980-1982 (w zł/1 m² p. u., ceny bieżące)

Wyszczególnienie	Eksploatacja podstawowa zasobów mieszkaniowych			Działalność pomocnicza (usługi gospodarcze)								
				centralne ogrzewanie			dostawa ciepłej wody			eksploatacja dźwigów		
	1980	1981	1982	1980	1981	1982	1980	1981	1982	1980	1981	1982
Zasoby własne w osiedlach:												
Karolew	70,78	78,89	132,91	55,68	51,83	156,35	18,55	19,78	57,97	11,16	11,65	23,72
Pienista - wielo-rodzinne	63,72	71,21	17,82	43,38	45,35	111,32	25,32	26,15	70,78	-	-	-
Pienista - jedno-rodzinne	16,77	15,97	55,29	46,71	51,60	164,82	23,37	24,50	102,18	-	-	-
Im. M. Kopernika	75,90	73,35	193,41	49,60	46,55	162,96	30,44	29,90	102,99	17,81	16,53	25,14
Pojezierska	73,57	80,61	136,27	51,35	48,74	148,39	29,64	29,21	88,81	7,33	7,33	12,08
Dąbrowa	-	29,88	156,09	-	15,25	133,11	-	17,20	75,99	-	9,52	21,80
Razem zasoby własne	69,06	70,30	137,83	52,54	46,82	151,73	24,49	23,40	77,95	9,44	9,05	17,48
Zasoby admini- strowane	67,48	79,96	176,57	60,14	66,12	132,47	6,42	6,99	25,58	1,54	1,61	46,97
Ogółem	68,90	71,04	140,69	53,29	48,32	150,31	22,70	22,02	74,09	8,66	8,48	19,66

Źródło: dane zawarte w tabelach 2 i 7; obliczenia własne.

ziom uzyskanego przez nie wskaźnika kosztów był bardzo zbliżony. Jeśli chodzi o wskaźniki kosztów działalności pomocniczej, to w zakresie c.o. najwyższy wskaźnik osiągnęło osiedle domków jednorodzinnych Pienista (16,4 tys. m^2 p. u.) oraz osiedle im. M. Kopernika (16,3 tys. m^2 p. u.). Wskaźniki dla tej grupy usług były (poza Dąbrową i Pienistą-wielorodzinną) bardzo zbliżone do siebie. Wskaźniki kosztu ciepłej wody uzyskały najwyższy poziom dla osiedli im. M. Kopernika i Pienista-jednorodzinna (ok. 10,3 tys. m^2 p. u. w 1982 r.).

Usytuowanie się wyżej wymienionych osiedli w zakresie zużycia ciepłej wody i c.o. jest uzasadnione, zważywszy na rodzaj zabudowy reprezentowanej przez to budownictwo (z jednej strony budynki wysokie z całym koniecznym wyposażeniem technicznym - niezbędnym do należytego korzystania z wyżej wymienionych urządzeń, z drugiej strony duża powierzchnia użytkowa domków wymagająca większego dostarczania ciepła i ciepłej wody). Dodatkowym potwierdzeniem tego stanu rzeczy jest analiza wskaźnika jednostkowego kosztu w zakresie dźwigów, który to wskaźnik jest najwyższy właśnie dla osiedla im. M. Kopernika, a w ogóle nie występuje na osiedlu Pienista-jednorodzinna.

Na wielkość kosztów jednostkowych ma wpływ przede wszystkim rodzaj budownictwa, rodzaj zabudowy (skupiona, rozproszona) oraz wielkość osiedla, nic więc dziwnego, że osiedle takie jak Pienista-wielorodzinna (osiedle pięciu domów wielorodzinnych skupionych blisko siebie) charakteryzuje się najniższym przeciętnym kosztem eksploatacji przypadającym na 1 m^2 p. u.

Na podstawie danych zawartych w tab. 8 można jednocześnie wyciągnąć wniosek, iż jednostkowe koszty zasobów administrowanych w trybie powiernictwa kształtują się różnie w stosunku do analogicznych kosztów zasobów własnych. W jednym okresie koszty zasobów powierzonych podwyższają, w innym obniżają przeciętny wskaźnik kosztów jednostkowych; nie można więc znaleźć tu jakiejś prawidłowości.

IV. Ocena działalności RMSM "Osiedle Młodych" w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

Przez nakłady na utrzymanie stanu technicznego rozumieć będziemy nakłady na konserwacje i remonty, z pominięciem niewiel-

kich i nie wyodrębnionych w statystyce nakładów na modernizację. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego w RMSM "Osiedle Młodych" w latach 1976-1982 wynosiły kolejno (w mln zł wg cen bieżących):

1976 -	11,5	1980 -	19,8
1977 -	18,6	1981 -	23,0
1978 -	21,5	1982 -	44,6
1979 -	24,6		

Z powyższego zestawienia wynika, że w omawianym okresie nakłady na utrzymanie stanu technicznego wzrosły prawie czterokrotnie (wskaźnik wzrostu 387%). Ten wysoki wskaźnik wzrostu należy przypisać głównie wzrostowi cen na materiały i wzrostowi płac, jaki miał miejsce w roku 1982. Ten sam wskaźnik obliczony dla roku 1981, a więc dla roku, w którym nie odczuwaliśmy jeszcze drastycznego wzrostu cen, wynosił tylko 200%. Zbliżonymi wskaźnikami wzrostu charakteryzowały się nakłady na utrzymanie stanu technicznego spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w skali całego województwa. Wynosiły one w roku 1982 ok. 396% w stosunku do nakładów z roku 1976, zaś podobny wskaźnik dla roku 1981 wynosił ok. 291%. Ten drugi wskaźnik świadczy o tym, że dynamika wzrostu nakładów w RMSM "Osiedle Młodych" była niższa niż średnia w województwie miejskim łódzkim. Jest to zupełnie zrozumiałe jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że spółdzielczość mieszkaniowa województwa dysponuje znaczną ilością starych obiektów, które wymagają większych nakładów niż obiekty nowe. Poza tym przyrost zasobów mieszkaniowych w skali całej spółdzielczości województwa był w latach 1976-1982 znacznie wyższy (wzrost rzędu 156%) niż w RMSM "Osiedle Młodych" (wzrost rzędu 112%).

Nieco bardziej dokładny obraz gospodarki zasobami mieszkaniowymi w aspekcie nakładów na utrzymanie stanu technicznego, można uzyskać na drodze analizy nakładów w skali poszczególnych osiedli.

Tabela 9 przedstawia nakłady na utrzymanie stanu technicznego w latach 1980-1982. Wynika z nich, że o skali wydatków decyduje przede wszystkim skala wielkości osiedla (przy niewielkim zróżnicowaniu czasu realizacji oraz technologii realizacji poszczególnych osiedli). Stąd też osiedla Karolew i Pojezierska pochłaniały łącznie ponad 2/3 całości nakładów przeznaczonych na ten cel. W kolejnych trzech latach ich udział w całości nakładów wynosił odpowiednio: 82%, 79% i 68%. Tak więc były to pozycje

Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w RMSM "Osiedle Młodych" w latach 1980-1982 (w tys. zł, ceny bieżące)

Wyszczególnienie	Nakłady			Wskaźniki dynamiki (1980 = 100)	
	1980	1981	1982	1981	1982
Zasoby własne w osiedlach:					
Karolew	9 065	11 033	14 799	121,7	163,2
Pienista - wielorodzinne	143	522	1 538	365,0	1 075,5
Pienista - jednorodzinne	-	152	516	-	-
Im. M. Kopernika	3 179	2 574	5 735	80,9	180,4
Pojezierska	6 219	6 157	11 169	99,0	179,6
Dąbrowa	-	1 302	4 608	-	-
Razem zasoby własne	18 606	21 740	38 365	116,8	206,2
Zasoby administrowane	1 172	1 313	6 276	112,0	535,5
Ogółem RMSM "Osiedle Młodych"	19 778	23 053	44 641	116,6	225,7
Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa	244 774	328 860	447 916	134,3	183,0

Ź r ó d ł o: dane z RMSM "Osiedle Młodych" i Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej; opracowanie własne.

Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych w RMSM "Osiedle Młodych"
w Łodzi w latach 1980-1982 (w zł/1 m² p. u., ceny bieżące)

Wyszczególnienie	Nakłady			Wskaźniki dynamiki (1980 = 100)	
	1980	1981	1982	1981	1982
Zasoby własne w osiedlach:					
Karolew	43,56	53,01	71,11	121,7	163,2
Pienista - wielorodzinne	10,80	39,45	109,18	365,3	1 010,9
Pienista - jednorodzinne	-	4,29	13,21	-	-
Im. M. Kopernika	62,72	46,37	103,31	73,9	164,7
Pojezierska	33,52	33,18	60,07	99,0	179,2
Dąbrowa	-	26,83	94,97	-	-
Razem zasoby własne	38,30	39,79	69,60	103,9	181,7
Zasoby administrowane	22,37	30,33	145,00	135,6	648,2
Ogółem RMSM "Osiedle Młodych"	36,18	41,26	74,76	114,0	206,6
Wojewódzka Spółdzielnia Mieszka- niowa	39,94	60,96	66,79	152,6	167,2

Ź r ó d ł o: jak w tab. 9.

najważniejsze, mimo systematycznego spadku ich udziału. Jeśli chodzi o udział zasobów administrowanych w tych nakładach, to wynosił on w kolejnych latach: 6,5%, 6,0%, oraz 16,2%.

Dane zawarte w tab. 9 można uzupełnić szczegółową analizą nakładów na utrzymanie stanu technicznego przypadających na 1 m² p. u.

Dane zawarte w tab. 10 informują o faktycznym wysiłku związanym z utrzymaniem stanu technicznego, który licząc średnio dla całego okresu, był najwyższy na osiedlu im. M. Kopernika oraz na Karolewie. Przyczyny tego stanu rzeczy były wyjaśniane przy analizie kosztów jednostkowych działalności podstawowej i pomocniczej (duży udział budynków wysokich, znaczna ilość różnego rodzaju osprzętu technicznego w nich zainstalowanego, który częściej się psuje i szybciej zużywa). Warto także zwrócić uwagę na wysoki poziom wskaźnika nakładów w roku 1982 dla osiedli Pienista i Dąbrowa oraz na bardzo wysoki poziom tego wskaźnika dla zasobów administrowanych, co wynikało z konieczności przeprowadzenia na tych osiedlach szeregu prac technicznych. Trudno dzisiaj przewidzieć, czy będzie to tendencja stała. Nie można także stwierdzić czy w przyszłości nakłady na 1 m² p. u. w "Osiedlu Młodych" będą większe niż w skali całego województwa, jak to miało miejsce w 1982 r.

W odniesieniu do nakładów na remonty i konserwacje warto zauważyć, iż mimo systematycznego ich wzrostu, są one i tak znacznie mniejsze niż potrzeby, określane na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków (szacuje się, że nakłady te pokrywają ok. 60% potrzeb). Fakt, iż remonty i konserwacje nie są realizowane w wystarczającym stopniu powoduje powiększanie się z każdym dniem potrzeb w tym zakresie. Niepokojące jest także i to, iż zaplanowane fundusze na ten cel nie są w pełni wykorzystywane, głównie z powodu trudności materiałowych oraz kłopotów z zatrudnieniem odpowiedniej liczby pracowników. Ten stan rzeczy powoduje zatem nie tylko brak możliwości zaspokojenia potrzeb konserwacyjno-remontowych, ale także wydłuża w nieskończoność czas trwania tych prac. Powoduje to powstawanie strat w gospodarce spółdzielni ze względu na zamrożenie określonych kwot pieniężnych oraz ze względu na zmniejszenie wpływów z tytułu wpłat czynszowych - zawieszonych na okres przedłużających się remontów.

V. Wnioski końcowe

Analiza danych dotyczących gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi w RMSM "Osiedle Młodych" pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

a) Koszty gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi rosły szybciej niż dochody spółdzielni, co znajdowało swoje odbicie w ujemnym saldzie wyniku finansowego (z wyjątkiem roku 1982). Wynik finansowy byłby jeszcze znacznie mniej korzystny, gdyby nie było dotacji budżetowych, które pokryły znaczną część kosztów gospodarki zasobami (choć mniejszą niż w skali całej spółdzielczości województwa).

b) Nie stwierdzono istotnych zmian w strukturze kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mimo znacznego wzrostu ich poziomu. Dynamika wzrostu tych kosztów w RMSM "Osiedle Młodych" była jednakowoż w latach 1976-1982 niższa niż średnio w skali Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

c) W strukturze kosztu jednostkowego nastąpiły w badanym okresie dość duże zmiany (analogiczne co do kierunku obserwowanego w całej WSM - aczkolwiek o słabszym natężeniu), przejawiające się znacznym spadkiem udziału płac w tymże koszcie przy wzroście udziału kosztów usług i materiałów.

d) Nie stwierdzono rażących rozpiętości w wynikach gospodarki zasobami mieszkaniowymi różnych osiedli, a te które wystąpiły - były obiektywnie uzasadnione.

e) Niepokojącym zjawiskiem może wydawać się zbliżona dynamika wzrostu kosztów działalności eksploatacyjnej oraz wzrostu nakładów na remonty i konserwacje (te ostatnie powinny rosnąć szybciej). Wskaźniki nakładów na utrzymanie stanu technicznego w RMSM "Osiedle Młodych" i Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykazują zbliżony poziom. Oznacza to, że w RMSM "Osiedle Młodych" przeznaczono na remonty relatywnie więcej niż w skali WSM, gdyż wiek budynków mieszkalnych w całej spółdzielczości województwa jest średnio biorąc wyższy niż w RMSM "Osiedle Młodych".